



## Sonnige Wohnung mit traumhaftem Ausblick

5 ½ - Zimmer Eigentumswohnung  
Oberdorfstrasse 6, 4806 Wikon

# Inhaltsverzeichnis

---

Steckbrief	3
Kurzbeschreibung	4 - 6
Lage	7
Katasterplan	8
Bauzonenplan	9
Grundrisse	10 - 12
Impressionen	13 - 26
Grundbuchauszug	27 - 28
Gebäudeversicherung	29
Bedingungen	30
Kontakt	31

Sie mögen es ländlich und sind trotzdem gerne gut vernetzt? Sie schätzen grosszügigen Wohnraum, möchten aber nur den Aufwand einer Wohnung? Dann erfüllt diese 5.5-Zimmer-Wohnung im obersten Geschoss genau Ihre Wünsche!

An sehr ruhiger Lage in Wikon steht die charmante Liegenschaft mit nur fünf Parteien. Die Bushaltestelle ist in Gehdistanz und die Autobahn ist in Kürze zu erreichen.

Die Wohnung ist intelligent angelegt und hochwertig renoviert worden. Die Galerie im Wohn- /Essebereich ist ein wahrer Hingucker und vermittelt mit der imposanten Raumhöhe ein Gefühl von Grosszügigkeit, das man sonst nur aus Häusern kennt. Die Zimmer liegen gut abgetrennt im hinteren Bereich der Wohnung. Die helle Küche wurde sehr gut ausgestattet und die Bäder modern renoviert.

Der Balkon bietet gute Besonnung und Weitsicht in die hügelige Natur von Wikon. Ruhe ist auf diesem Balkon garantiert.

Ein Kellerabteil, ein Einstellhallen- und ein Aussenabstellplatz runden das Angebot ab.

Mit dieser Immobilie finden Sie ein attraktives Zuhause mit hohem Komfort in einer gepflegten Nachbarschaft.



<b>Objekt</b>	5 ½ - Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon, MFH mit Total 5 Wohnparteien
<b>Lage</b>	Oberdorfstrasse 6, 4806 Wikon
<b>Wohnfläche</b>	ca. 185 m <sup>2</sup> Wohnfläche (gem. Schätzung), 288/100 Wertquote
<b>Grundstück</b>	Parzellen Nr. 166, Grundstückfläche 963 m <sup>2</sup> , Wohnzone Kern- Dorfzone
<b>Baujahr</b>	1984
<b>Renovationen</b>	2000 Ersatz Teppich exkl. Galerie durch Platten & Ersatz Balkonplatten, 2012 Umbau Küche/Wohnzimmer/Dach und Balkonfenster 2014 Renovation Bad/Dusche/Ersatz Einbauschränk/Türen 2017 Malerarbeiten: Anpassung Fassade Balkon/Galerie/Fenster
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise mit Backstein und Betonelementen, Decken in Eisenbeton
<b>Dach</b>	Steildach gedämmt mit Ziegeleindeckung
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster 2014 & Holzfenster 1984 bei den Lukarnen
<b>Bodenbeläge</b>	Plattenboden im 2. Obergeschoss & Teppichboden auf der Galerie
<b>Elektroanlagen</b>	Tableau mit Kippschalter, sep. Stromzähler, letzter Sicherheitsnachweis ist älter als 5 Jahre
<b>Heizung</b>	Ölheizung 2010, Wärmeverteilung Bodenheizung, 1 Radiator bei der Galerie
<b>Warmwasser</b>	Warmwasser via Zentralboiler

<b>Küche</b>	Einbauküche 2012 mit Granitabdeckung, Backofen, Steamer, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach, Keramikkochfeld und Dampfabzug
<b>Zimmer</b>	4 Zimmer für Schlafen, Büro, Hobby (Inkl. Galerie) 1 Grosszügiges Wohn- und Esszimmer
<b>Badezimmer</b>	1x Gästebad mit Dusche, Waschtisch und WC 1x Badezimmer mit Badewanne, Doppel-Waschtisch und WC
<b>Waschen</b>	Waschmaschine 2020 und Tumbler 2020 im Gästebad
<b>Balkon</b>	Balkon à ca. 19 m <sup>2</sup> teilweise gedeckt mit Gelenkarmmarkise 2011
<b>Garten</b>	Grill- und Spielplatz zur Mitbenutzung
<b>Keller / Estrich</b>	Kellerabteil Nr. 5 im Untergeschoss ca. 11 m <sup>2</sup> / kleiner Estrich hinter dem Cheminée
<b>Lift</b>	Kein Lift vorhanden
<b>Garage /Veloraum</b>	1 grosser Einstellhallenparkplatz (Nr.1 – STEWG Nr. 4143) und ein Aussenparkplatz, Schiebetor mit Handsender und Schlüssel zum Öffnen / Veloabstellraum im Nachbargebäude
<b>Abstellplätze</b>	Besucherparkplätze hinter dem Gebäude
<b>Nebenkosten</b>	ca. CHF 540.- monatlich für Betriebskosten etc. (inkl. Erneuerungsfond)
<b>Eigenmietwert</b>	CHF 20'759.—
<b>Erneuerungsfond</b>	Einlage der Wohnung CHF ca. 105.- monatlich, Stand total MFH CHF 31'725.- (30.4.23)

## Besonderheiten

Sehr gut unterhaltene und gepflegte Dachwohnung mit Balkon, Wohnbereich auf Galerie mit Cheminée, offene und lichtdurchflutete Räume, grosszügiges Raumkonzept, sehr ruhiges Wohnquartier, 2 Parkplätze

## Antritt

Nach Vereinbarung

## Verkaufspreis

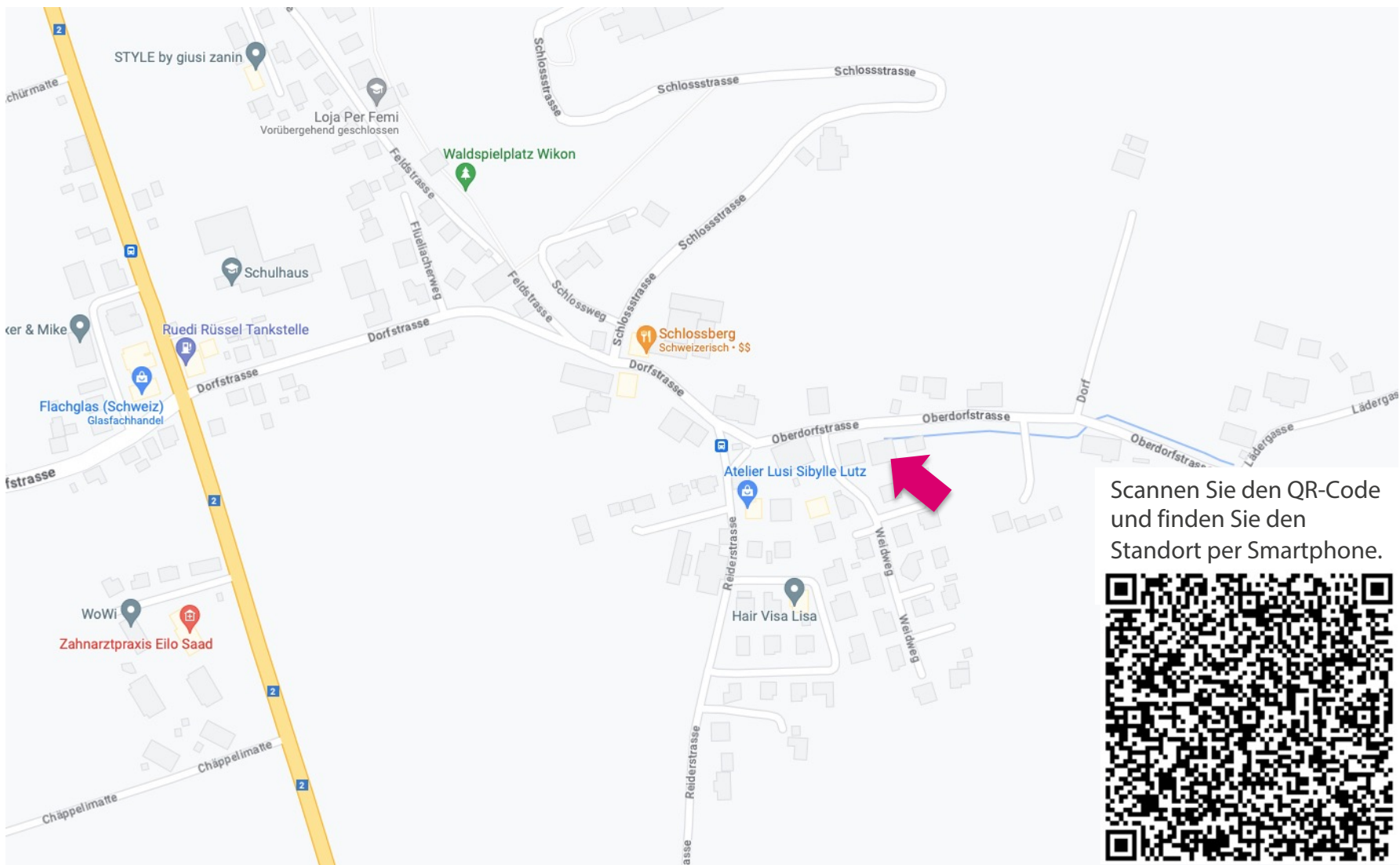
Wohnung	CHF 857'000.—	
1 ESTHP	CHF 30'000 .—	
1 Aussen PP	CHF 8'000 .—	<b>Total CHF 895'000 .—</b>

## Finanzierung

Auf Wunsch kann die bestehende Hypothek mit attraktiven Zinsen übernommen werden. Gerne geben wir Ihnen bei Interesse weitere Details mit den Konditionen bekannt.



# Lage und Distanzen

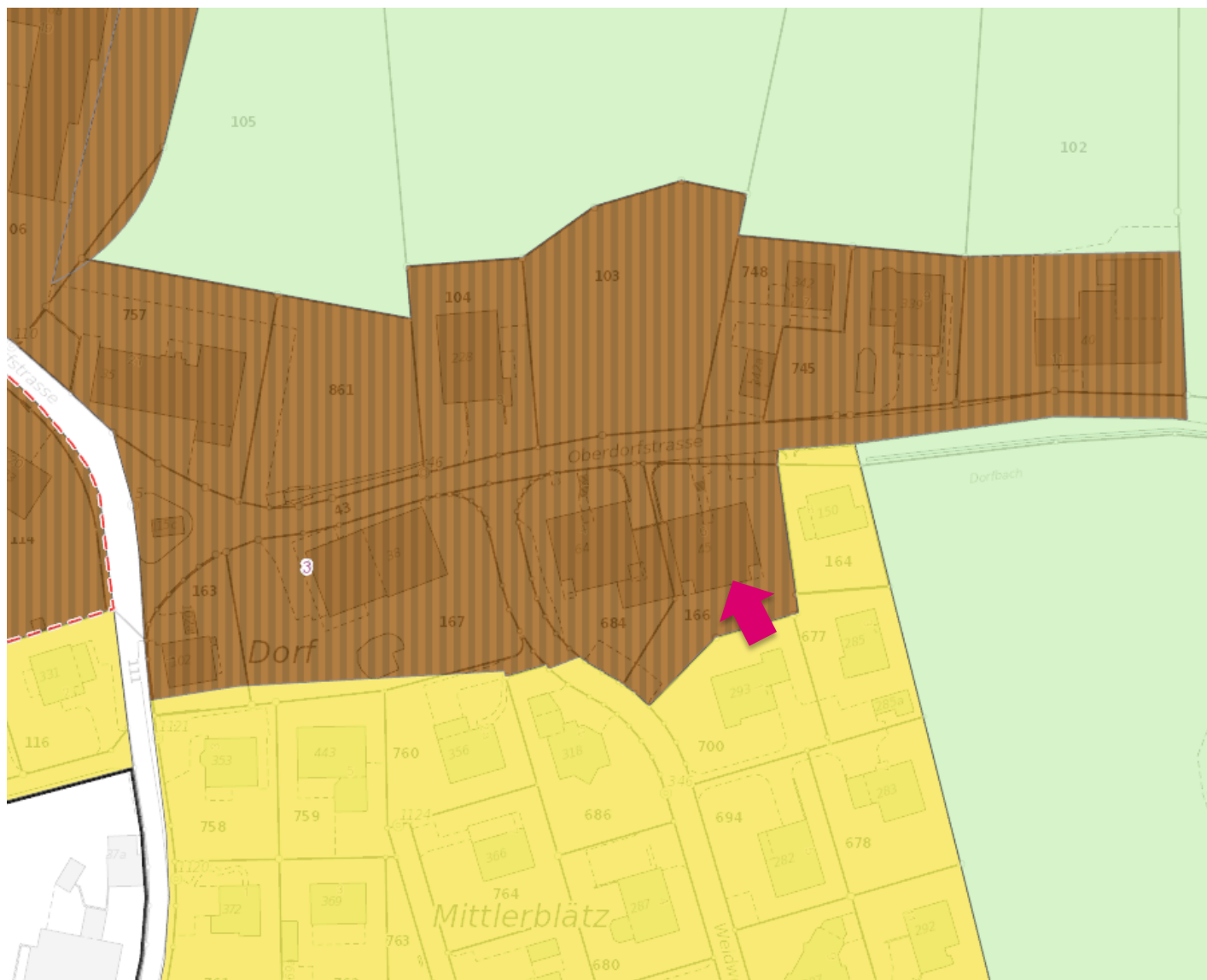


# Katasterplan



Quelle: <https://geoportal.lu.ch/>









## W2D Zweigeschossige Wohnzone D

### 1. Bauzonen

	DZ	Dorfzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W2A	Zweigeschossige Wohnzone A
	W2B	Zweigeschossige Wohnzone B
	W2C	Zweigeschossige Wohnzone C
	W2D	Zweigeschossige Wohnzone D
	A III	Arbeitszone III
	A IIIa	Arbeitszone III a)
	A IV	Arbeitszone IV
	SG	Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau
	We	Weilerzone Moosersagi
	ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
	GR	Grünzone

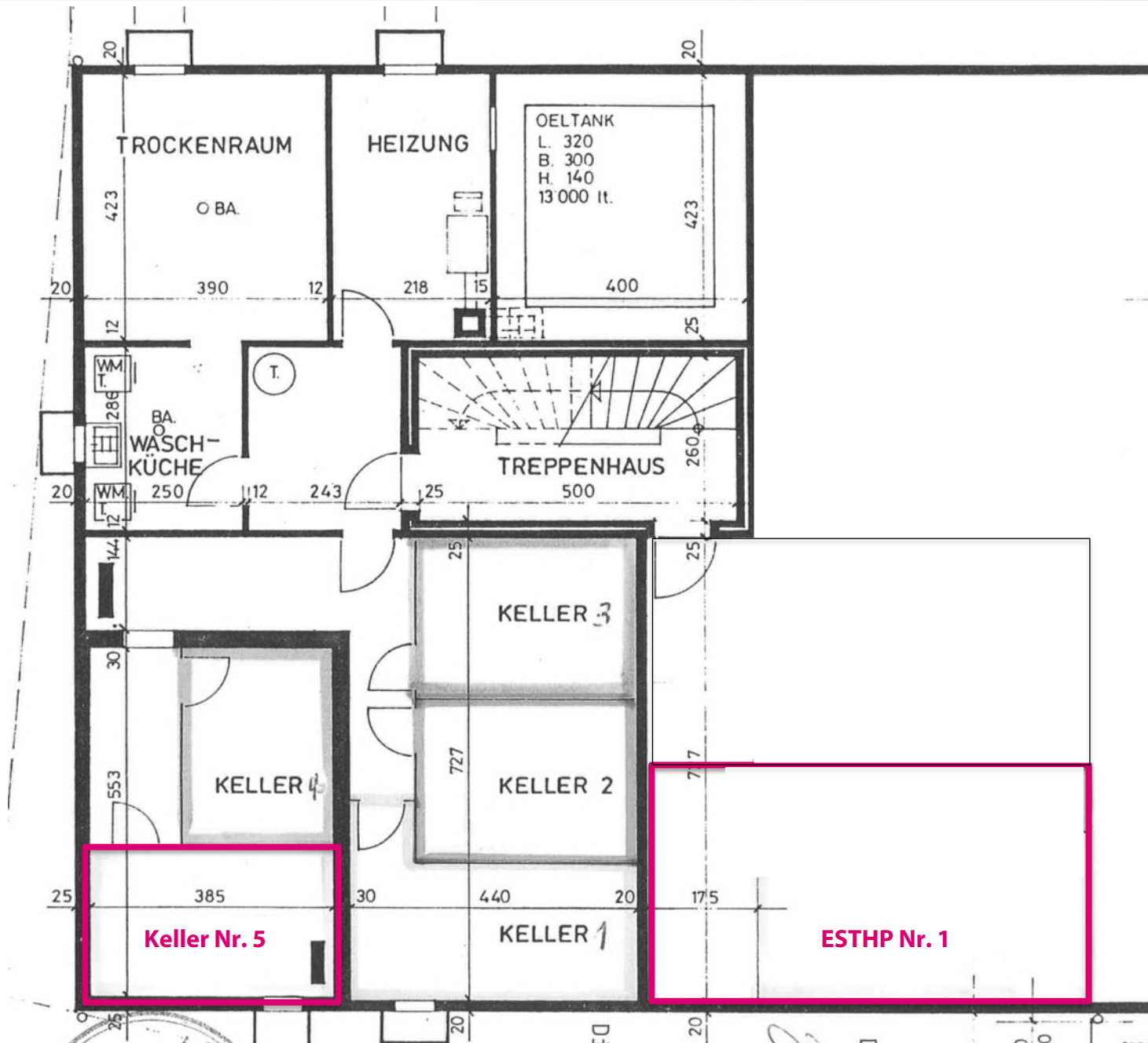


### 2. Nichtbauzonen, Schutzzone

	LW	Landwirtschaftszone
	ÜG a	Übriges Gebiet A (gem. § 56 Abs. 1a PBG)
	ÜG b	Übriges Gebiet B (gem. § 56 Abs. 1b PBG)
	NS	Naturschutzzone

Quelle: wikon.ch

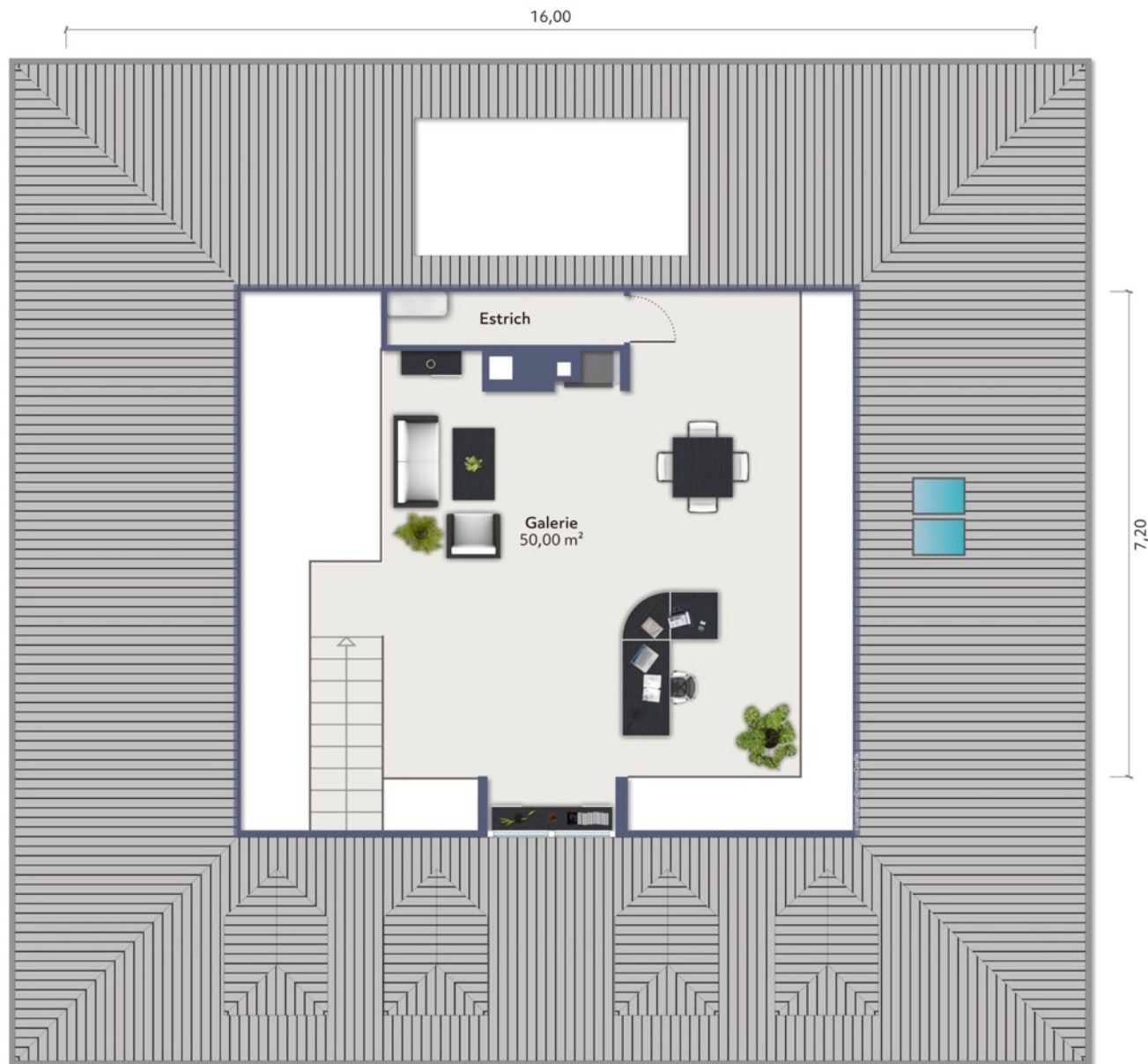
# Grundriss Untergeschoss



# Grundriss Dachgeschoss



# Grundriss Galerie



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Wohnbereich und Entrée mit Einbauschränken



## Essbereich mit Zugang Galerie





## Galerie mit Cheminée









## Schlafzimmer mit grossem Einbauschränk und Zugang auf den Balkon



## Gästebad mit Dusche und Waschturm





## Besonderer Balkon mit Weitblick



## Garten zur Mitbenutzung mit Grillstelle











## Grundstück Nr. 4143, Wikon

Eigentümer zu Grundstück 4143 Wikon

Frau **Kintscher-Egli Ruth**, geb. 10. September 1951, von Trub und Krauchthal, wohnhaft in 4806 Wikon, Oberdorfstrasse 6

**Grundstück Nr.:** 4143                      **Grundbuch:** Wikon

**E-GRID:** CH195087283589

**Grundstücksart:** Stockwerkeigentum

**Plan Nr.:** 4                                      **Ortsbezeichnung:** Oberdorf

**Stockwerkeigentum:** 288/1'000 Miteigentum an Grundstück Nr. 166  
Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss,  
Galerie und Cheminée und am Kellerabteil zu Wohnung Nr. 5  
im Untergeschoss, lt. Begründungsakt und Aufteilungsplänen

**Erwerbsakt:** Kauf, 30. Dezember 1994  
Namensänderung, 30. April 2010

**Katasterschätzung:** Fr. 569'000.00

### Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 4143 Wikon

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/032173	L.	Wohnrecht z.G. Kintscher Klaus, geb. 12. August 1943, 4806 Wikon, Oberdorfstrasse 6

### Vormerkungen zu Grundstück 4143 Wikon

keine

### Anmerkungen zu Grundstück 4143 Wikon

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/010515	Reglement Stockwerkeigentümer
A.2012/000049	Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG

## Stammgrundstück Nr. 166, Wikon

Eigentümer zu Grundstück 166 Wikon

Die jeweiligen Eigentümer von Grundstück:

Nr.	Quote	Nr.	Quote	Nr.	Quote
4139	162/1'000	4141	170/1'000	4143	288/1'000
4140	162/1'000	4142	218/1'000		

- Stockwerkeigentum -

**Begründungsdatum:** 28. Dezember 1994

### Grundstückbeschreibung zu Grundstück 166 Wikon

**Grundstück Nr.:** 166                      **Grundbuch:** Wikon

**E-GRID:** CH168750350563

**Grundstücksart:** Liegenschaft                      **Fläche:** 9 a 62 m<sup>2</sup>

**Plan Nr.:** 4                                      **Ortsbezeichnung:** Oberdorf

**Kulturart:** Hofraum, Garten

**Gebäude / Gebäudeversicherung:**

Strasse: Oberdorfstrasse 6

Wohnhaus mit Anteil Einstellh Nr. 45, vers.

Fr. 1'600'000.00

**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 166 Wikon

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/031519	L.	Grenz- und Anbaurecht für Einstellhalle z.G. Nr. 684
D.UEB/031520	R.	Grenz- und Anbaurecht für Einstellhalle z.L. Nr. 684
D.UEB/031521	R.	Näherbaurecht z.L. Nr. 684
D.UEB/031522	R.	Werkleitungsrechte z.L. Nr. 684
D.UEB/031523	L.	Zufahrtsrecht zu Garage z.G. Nr. 684
D.UEB/031524	R.	Zufahrtsrecht zu Garage z.L. Nr. 684
D.UEB/031525	R.	Benützungsrecht an 5 Parkplätzen z.L. Nr. 684
D.UEB/031526	R.	Benützungsrecht an Veloeinstellraum z.L. Nr. 684
D.UEB/031527	L.	Benützungsrecht an Kellerausgang südseits z.G. Nr. 684
D.UEB/031528	L.	Benützungsrecht an Spielplatz z.G. Nr. 684
D.UEB/031529	R.	Benützungsrecht an Spielplatz z.L. Nr. 684
D.UEB/031783	L.	Leitungsrecht für Kanalisation z.G. Nr. 164

**Vormerkungen** zu Grundstück 166 Wikon

keine

**Anmerkungen** zu Grundstück 166 Wikon

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/010511	Gestaltungsplan
A.UEB/010512	StWE Anteile verpfändet

## gebäude versicherung<sup>1</sup> luzern

wir sichern und versichern

Gebäudeversicherung Luzern  
Hirschengraben 19  
Postfach  
6002 Luzern  
Tel. 041 227 22 22  
www.gvl.ch

10. Januar 2022  
Meldungen: kundendienst@gvl.ch

Ersetzt alle bisherigen Policen

### Police 527-0166

#### Grundstück

Gemeinde:	Wikon	Grundstück:	0166
Eigentümer/-in:	STW-Eigentümer, Oberdorfstrasse 6, Wikon		
Verwaltung:	3C Facility Management GmbH, Postfach 1261, 4800 Zofingen		

#### Übersicht

Versicherungswert für Gebäude 527.0045 - Wohnhaus mit Anteil Einstellhalle	CHF	1'599'680
Total	CHF	1'599'680

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann bei der Gebäudeversicherung Luzern innert 20 Tagen seit Eröffnung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag mit Begründung enthalten.

Meldepflicht: Der Eigentümer hat der Gebäudeversicherung nicht nur die Vollendung des Gebäudes zu melden, sondern auch von allen sonstigen wertvermehrenden Um- und Ausbauten Kenntnis zu geben.

Weitere Informationen über die Gebäudeversicherung sowie die Versicherungsbestimmungen finden Sie auf der Website [www.gvl.ch](http://www.gvl.ch). Wünschen Sie die Versicherungsbestimmungen in Papierform? Rufen Sie uns bitte an: Tel. 041 227 22 22.

## gebäude versicherung<sup>1</sup> luzern

wir sichern und versichern

### Detailangaben

#### Grundstück

Gemeinde:	Wikon	Grundstück:	0166
Eigentümer/-in:	STW-Eigentümer, Oberdorfstrasse 6, Wikon		
Verwaltung:	3C Facility Management GmbH, Postfach 1261, 4800 Zofingen		

#### Gebäude 527.0045 - Wohnhaus mit Anteil Einstellhalle

Lage:	Oberdorfstrasse 6, 4806 Wikon	Versicherungsart:	Neuwert
Volumen:	2'998 m <sup>3</sup>	Prämienklasse:	Massiv
Baujahr:	1984	Versicherungswert:	CHF 1'599'680
Schätzung:	13. August 2009	Jahresprämie:	CHF 911.81

Alle Angaben und Grössenangaben sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Die in dieser Dokumentation vorliegenden Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne Zustimmung der Immo Bolliger AG weder kopiert noch irgendwo auf elektronische Art Dritten zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der Zustellung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Ebenso werden sämtliche Ansprüche bezüglich allfälliger Provision oder Maklergebühren von der Eigentümerschaft und von Immo Bolliger AG abgelehnt.

Das Objekt gilt als reserviert, wenn die bei der Immo Bolliger AG übliche Reservationsvereinbarung gegenseitig unterzeichnet, die Anzahlung von CHF 28'000.— bei uns eingegangen ist und eine Finanzierungszusage vorliegt.

Mündliche Reservationen sind nicht möglich.

Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sind von Käufer und Verkäufer je zur Hälfte zu bezahlen. Eine allfällige Handänderungssteuer wird vom Käufer bezahlt. Kantonsabhängig



### **Immo Bolliger**

Immo Bolliger AG  
Äussere Luzernerstrasse 20  
4665 Oftringen

Telefon +41 62 534 25 04  
E-Mail [info@immobolliger.ch](mailto:info@immobolliger.ch)



**Vereinbaren Sie  
jetzt einen  
Besichtigungs-  
termin**